

**Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének
4/2000. (II. 23.) rendelete a helyi építési szabályzatról**

**(Egységes szerkezetbe foglalva
(2026. április 20.)**

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
Általános előírások**

1. §.^{1, 5, 10, 14,54}

A rendelet mellékletei:

a.) 1. számú melléklet:

SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti terv I. (belterület) című, Rp.I.180-12 munkaszámú (a továbbiakban: SZ-J1 terv)

b.) 2. számú melléklet:

SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti terv II. (külföld) című, Rp.I.180-12 munkaszámú (a továbbiakban: SZ-J2 terv)”

c.) 3. számú melléklet:

SZ-J1, SZ-J2 jelű tervek területi hatálya című, Rp.I.180-12 munkaszámú (továbbiakban: SZ-J/TH terv)

A rendelet hatálya és alkalmazása

2. §

(1) ²⁰Jelen építési előírások hatálya Nagylózs község közigazgatási területére terjed ki az SZ-J TH terven ábrázoltaknak megfelelően.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaművelésben szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyakat és más építményeket tervezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK) és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Általános előírások

3. §.

(1) A község közigazgatási területén a beépített, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határvonalát az SZ-J1 és Sz-J2 szabályozási tervek tartalmazzák.

(2) A beépített és a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt terület határának módosítását a településrendezési terv jóváhagyása után az erre vonatkozó eljárási szabályok szerint kell végrehajtani.

(3) A beépítésre szánt területek rendeltetését a Szabályozási és övezeti helyszínrajz (SZ-J1) határozza meg.

Szabályozási elemek

4. §

(1) ⁵⁵Kötelező szabályozási elemek

- a) a közigazgatási terület határvonala
- b) a meglévő, megmaradó közterületi határvonal
- c) a szabályozási vonal
- d) a meglévő, eltérő terület-felhasználási módok határa
- e) a tervezett, eltérő terület-felhasználási módok határa
- f) az építési övezet, övezet határa
- g) az építési hely
- h) az építési hely határa.

(2) ⁵⁶

(3) a) Az építési telken elhelyezésre kerülő fő funkciójú épületnek a jelölt építési hely, előkert felőli vonalára illeszkedni kell.

b) Az építési hely az a terület, amelyen belül kell az összes épületet elhelyezni.

(4) ⁴¹A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (7)-(8) bekezdésben szabályozott eseteket – a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

(5) ⁵⁷

(6) ⁵³

(7) ³⁵A szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak útépítési tervekkel pontosítottan legfeljebb $\pm 5,0$ m mértékkel elmozdíthatók.

(8) ⁴³Az eltérő övezetbe tartozó azon telkek telekhatárai, amelyek az eltérő övezet felé esnek, az érintett telekkel határos telkeket érintően, az övezeti határvonal helyétől függetlenül, az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett, az övezetek megszűnését nem eredményező módon mozdíthatók el, kivéve az irányadó telekhatár jellel jelölt telektömbök területét, ahol az elmozdítás mértéke legfeljebb 5,0 m lehet, valamint a 6. § (5) bekezdésében meghatározott eseteket.

Területfelhasználás, övezeti tagolás

5. §

(1) ⁵⁸A település igazgatási területének tagolódása:

- a) beépített és beépítésre szánt terület,
- b) beépítésre nem szánt terület.

(2) Beépített és beépítésre szánt terület

- a) Lakóterület
 - aa) falusias lakóterület (FL, Lf_L)
 - ab) lakóterületi kiszolgáló út (Lu)
 - ac) lakóterületi közkert (Lkk)
- b) Vegyes terület
 - ba) településközpont vegyes terület (Vt)
- c) Gazdasági terület
 - ca) egyéb ipari gazdasági terület (Gip)
- d) Különleges terület
 - da) sportpálya területe (SP)
 - db) szociális otthon területe (Szo)
 - dc) temető területe (T)
 - dd) horgászterület (Ho)
 - de) hulladékgyűjtési-szennyvíztisztító telep (Hu^{Szt})
- (3) Beépítésre nem szánt terület
 - a) Közlekedési terület
 - aa) közútterület (K, Köu)
 - b) Közműterület (KÖ)
 - c) Erdőterület (E)
 - ca) védelmi célú erdő (E^{VE})
 - cb) gazdasági célú erdő (E^{GE})
 - d) Zöldterület (ZT)
 - da) közpark (ZT^{KP})
 - db) közkert (ZT^{KK})
 - e) Mezőgazdasági terület (MG)
 - ea) általános mezőgazdasági terület (MG^Á)
 - eb) gazdálkodási terület (MG^G)
 - ec) kertek területe (MG^K)
 - f) Vízgazdálkodási terület (V)
 - g) Természetközeli terület (Tk)”

A telekalakítás szabályai

6. §

(1) ⁵⁹A beépítésre szánt területen telket alakítani a (8) bekezdésben foglalt kivétellel csak építési telek céljára lehet. Az építési telek méretei meg kell, hogy feleljenek az építési övezetre előírt telekméreteknak.

(2) A beépítésre szánt területen telket alakítani csak az érintett telket (telkeket) is magába foglaló tömbre kiterjedő telekalakítási terv alapján lehet akkor, ha

- a telekalakítás eredményeként kettőnél több telek keletkezik
- a már kialakult telekállapotú, de nagyrészt beépítetlen tömbben az SZ-J1 terven jelölt telekhatár módosításoktól el kívánnak térni.

(3) Az SZ-J1 terven jelölt irányadó telekhatár az övezetre előírt telekméretek megtartása mellett változtatható.

(4) A telekmegosztás iránya feleljen meg az SZ-J1 terven irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányoknak.

(5) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult vagy az SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telek átalakítása

nem lehetséges, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár kiigazítást, és ha a telek átalakítását az SZ-J1 terv jelöli.

(6) Az irányadó telekhatárral elválasztott telkek szükség esetén összevonhatók

- lakóterületen legfeljebb két,
- iparterületen, legfeljebb négy-teleknyi mértékig.

(7) ²³Lakóterületen a kialakult telekosztású telektömb saroktelkei vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakítható. Ebben az esetben a telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 600 m². A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési teleknek kiszolgáló lakóutcáról megközelíthetőnek kell lennie. Amennyiben az új telek csak mezőgazdasági útról lesz közelíthető, a telekalakításra a saroktelek alakítás szabályai nem alkalmazhatók.

(8) ⁶⁰A település területén közforgalom elől elzárt magánút az SZ-J1 terven meghatározott helyen és módon alakítható ki.

(9) ⁶¹Egyéb sajátos jogintézmény: a beültetési kötelezettséggel érintett terület.

A létesítmény elhelyezésének általános szabályai

7. §

(1) Az SZ-J1 terven jelölt, építési hely határvonala jellel ellátott építési telkek esetében csak körülhatárolt területen belül lehet az épületeket elhelyezni.

(2) Amennyiben az SZ-J1 terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(3) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb ⁵²épületmagasságnál.

(4) A (2) bekezdésbeli épületek és egyéb épületek között a magasabbik épület építésmagasságának megfelelő, de legalább 6,0 m távolságot kell tartani.

(5) Az SZ-J1 terven jelölt építési hely előkert felőli határa az utcához legközelebb álló épület homlokzatának – akárcsak részben – illeszkednie kell.

(6) ²⁴Saroktelek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:

- a) Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve, előkert kialakult, vagy 5,0 m, oldalkert 6,0 m, hátsókert 4,0 m.
- b) Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége, az építési hely szabadon álló, az előkert kialakult, vagy 5,0 m, az oldalkert 3,0 m, a hátsókert: 4,0 m.

(7) A kialakult telek, ha az érintett telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt telekméreteknél nem is felel meg, a telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt beépítési szabályok és az építményekre vonatkozó előírások betartásával beépíthető

Építési tilalmak

8. §

(1) A temetőtől mért 50 m-es távolságon belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglő) nem építhető.

(2) ³⁰A település védendő területének védőterülete az annak a határától számított 1000,0 m széles területsáv. A védőterületen belül bűzös, szagos, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épületcsoport csak a beruházó által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.

(3) Az oktatási, nevelési intézmények telkének 50 m-es körzetében lévő területeken állattartó épület nem építhető.

(4) A nagynyomású gázvezeték 28-28 m-es biztonsági övezetében építmény nem építhető.

(5) A vízfolyások, vízfelületek partételtől mért 6-6 m távolságban a fenntartást akadályozó építmény nem építhető.

(6) ⁴⁵A vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetének, valamint a vízbázis belső védőidomának határán belül építmény a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló jogszabály előírásainak figyelembe vételével helyezhető el.

(7) A 120 kV-os villamos vezeték szélső szálától mért 16-16 m-es védőtávolságán belül épületet elhelyezni nem lehet.

(8) A 20 kV-os villamos vezeték 2,0-2,0 m-es védőtávolságban építményt csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet elhelyezni.

(9) ¹⁶A szennyvíztisztító telep védőterülete a telek határától mért 500,0 m széles területsáv. A védőterületen belül új lakó-, vegyes, gazdasági (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével) üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) terület nem jelölhető ki.

Környezetvédelem

9. §

(1) A település levegőtisztaság-védelmi besorolása: védett I. kategória.

(2) A település lakó és intézményi területeinek zajvédelmi besorolása (4/1984. (I. 23.) EüM rendeletnek megfelelően): 2. övezet (lakó és intézményterület laza beépítéssel).

(3) Az iparterületnek a Szociális Otthonnal határos területén olyan létesítmények, tevékenységek engedélyezhetők, amelyek sem zajjal, sem légszennyező anyaggal nem terhelik a környezetet.

(4) A község belterületén lévő állattartó telep kapacitása – a védendő területekhez való közelség miatt – nem növelhető, az állattartó tevékenységet fel kell számolni.

(5) Az illegális hulladéklerakókat meg kell szüntetni.

(6) A dögteret meg kell szüntetni, fel kell számolni, helyét rekultiválni kell.

Táj- és természetvédelem

10. §

(1) A tájsebeket, megbontott felszínű területeket rekultiválni kell.

(2) Vízfolyáskísérő fásítást és 4-4 m vízvédelmi gypet kell kialakítani az Ikva patak mentén – a fenntartósáv szabadon hagyása mellett.

(3) A településkép javítása érdekében az ipari terület közút felőli oldalán takarófásítást kell létesíteni.

(4) Az országos védettségű történeti kert (Szociális Otthon kertje) rekonstrukcióját el kell végezni.

Helyi értékvédelem

11. §

(1) Helyi védelemben kell részesíteni az SZ-J1 terven jelölt, védelemre javasolt közterületi fákat.

- temetőhöz bevezető út mindkét oldalán
- Kossuth u. 46. számú ház előtti gesztenyefa.

(2) A helyi védelemre javasolt fákat csak élet és balesetveszély esetén erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján lehet kivágni.

Művi értékvédelem

12. §

(1) ⁶²A műemlékeket, a műemléki környezetet, a régészeti lelőhelyeket az SZ-J1 és SZ-J2 terv tartalmazza.

(2) Műemlék jellegűek a temetőben keresztek és sírkövek. (hrsz: 113)

(3) Műemlék jellegű épület a volt Viczay-kastély, ma Szociális Otthon épülete. (hrsz: 103)

(4) Műemlék jellegű a barokk stílusú római katolikus templom. (hrsz: 102)

(5) Műemlék jellegű a templom melletti Szt. Flórián szobor. (hrsz: 102)

(6) Műemlék jellegű a barokk stílusú Krisztus szobor. (hrsz: 277)

(7) Műemlék jellegű a barokk stílusú Pestes-oszlop. (hrsz: 0185)

(8) Műemlék jellegű a Vörösmarty u. 31. sz. ház sarkán álló barokk Pieta szobor. (hrsz: 205)

(9) Műemlék jellegű a Vadászház a Haraszt-erdőben. (hrsz: 0104)

(10) A kastély parkja védett, országos jelentőségű történeti kert. (hrsz: 103)

TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület

13. §

(1) ⁶³A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

a) falusias lakóterület LF_L .

(2) ^{27,64}

(3) ²⁸E módosítást megelőzően intézményi övezetbe sorolt lakóterületek vonatkozásában a lakóövezetre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

A falusias lakóterület

14. §

(1) ⁶⁵Lakóövezet Lf_L , FL

a) A lakóövezetben telkenként elhelyezhető:

aa) egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület,

ab) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény,

ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) épület

ad) lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű, és egyéb tároló,
 ae) állattartó épület.

b) A telken az ad)-ae) pontokban felsorolt épületek csak lakó-, és kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

c) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy az ahhoz legközelebb az aa)-ac) pontban felsorolt épületek építhetők. Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonalától mérten 10,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31. § (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

d) Ha az ab)-ad) pontokban foglalt épületeket az építési helyen belül az előkert határvonalától mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni. ⁵³Kisüzemi termelő, tároló létesítmény utcai homlokfalának az utcai telekhatártól való távolsága nem lehet több 8,0 m-nél.

e) Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken a fő funkciót hordozó épületnek az építési helynek beépítési oldal felőli határán vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.

f) Az oldalhatáron álló építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve ha az SZ-J1 tervek másként jelöli.

g) Övezeti előírások: ^{2, 7, 11, 26, 32, 33, 39, 53}

		FL _L	S Z 5, 5	30/50 20/60/120 0
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert (m) oldalkert (m) hátsókert (m)	szabadonálló	5,0 3,0 20,0	
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület		30% 50%	
Épület	⁵² épületmagasság		4,5 m 5,5 m	
Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb telekméret)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)		20,0 m 60,0 m 1200 m ²	

		FL _L	O 4,5	30/50 14/-/450	FL _L	O 4,5	30/50 18/50/900
Az építési hely	elhelyezkedése előkert (m) oldalkert (m) hátsókert (m)	oldalhatáron álló 3,0 4,5 6,0			oldalhatáron álló 3,0 6,0 6,0		
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	30% 50%			30% 50%		
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	4,5 m			4,5 m		
Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb átlagos telekméret)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	14,0 m értelem szerint 450 m ²			18,0 m 50,0 m 900 m ²		

		L _f	L ₁	O	30/50 14/-/650	L _f	L ₂	S _Z	30/50 25/-/550	L _f	L ₁	O	30/50 14/-/650
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	nyugati oldalhatáron álló SZ-J1/M terv szerint 4,5 m SZ-J1/M terv szerint				szabadonálló SZ-J1/M terv szerint 3,0 m SZ-J1/M terv szerint				északi oldalhatáron álló SZ-J1/M terv szerint 4,5 m SZ-J1/M terv szerint			
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	30% 50%				30% 50%				30% 50%			
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	4,5 m				4,5 m				4,5 m			
Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb átlagos)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	14,0 m - 650 m ²				25,0 m - 550 m ²				14,0 m - 650 m ²			
Egyéb		Min terepszint: 155,0 m Bf Az SZ-J1/M terven nem beépíthető területsávként megjelölt területen épület nem építhető.				Min. terepszint: 155,0-158,0 m Bf Az övezet telkei beépítésének feltétele a 20 kV-os elektromos légvezeték kiváltása				Az övezet telkei beépítésének feltétele a 20 kV-os elektromos légvezeték kiváltása.			

		Burkolat és műtárgy csak az árok víz-levezető képességének csökkentése nélkül építhető.		
Az övezet veszélyes környezetnek minősül.				

		L f	L4	O 4,5	30/50 14/-/550
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m 4,5 m 6,0 m			
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	30% 50%			
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	4,5 m			
Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb átlagos)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	14,0 m - 550 m ²			
Egyéb		Min. terepszint: 157,5,0m Bf Az övezet telkei beépítésének feltétele a telkek min. terepszintre való feltöltése. Az épületek földszinti padlóvonalának szintje a kiszolgáló út koronaszintjénél legalább 0,30 m-rel magasabbra kerüljön.			

		LfLO30/50 6,514/-/1000	LfL5 O30/50 6,514/-/1000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult	oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%
Épület	⁵² épületmagasság	5,5 m 6,5 m	5,5 m 6,5 m

Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb átlagos)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	14,0 m - 1000 m ²	14,0 m - 1000 m ²
Telekalakítás (engedélyezhető legnagyobb az utcai telekhatáron és attól számított 20m-en belül)	szélesség (m)		21,0 m

		FL L O 30/50 4,5 14/- /800
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m 4,5 m 6,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség %/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%
Épület	legnagyobb 52 épületmagasság	4,5 m
Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb átlagos telekméret)	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	14,0 m - 800 m ²

”

1. Az $Lf_L \frac{O|30|50}{5,5|14|-|800}$ jelű övezet telkein az építési hely határa:

- a) előkert: 5,0 m
- b) oldalkert: 4,5 m
- c) hátsókert: 6,0 m.⁴⁶

2. Az $Lf_L \frac{O|30|50}{4,5|-|-500}$ jelű övezet telkein az építési hely határa SZ-J1 terven jelölt.

3. Az $Lf_L \frac{I|30|40}{4,5|-|-700}$ jelű övezet telkein az építési hely határa SZ-J1 terven jelölt. Az

övezetben a meglévő épületek felújítása akként lehetséges, hogy az nem eredményezi a lakásszám növekedését.

4. Az $Lf_L \frac{O|30|50}{4,5|-|-1000}$ jelű övezet telkein az építési hely határa SZ-J1 terven jelölt.

h) ¹²Az Lf L₁, L₂, L₃, L₄ övezetekben az (1) bekezdés aa)-ac) alpontjai szerinti épületek magas tetők lehetnek, a tetőhajlásszög 38-45° között lehet, homlokzatuk és tetőhajlásuk a településre jellemző, hagyományos színezetű lehet.

i) ⁵³

(2) A gázcseretelep területét csak erre a célra lehet felhasználni, rajta csak a telep működéséhez szükséges épület helyezhető el.

(3) Egyházi létesítmények övezete FL TEMPLOM

Az övezetben kizárólag templom helyezhető el.

(4) ¹³Közkerti övezet Lkk

A közkertben épület nem építhető, melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetőek el.

Gazdasági terület

15. §

(1) ⁶⁹A gazdasági terület besorolása sajátos használat szerint:

a.) egyéb ipari gazdasági terület Gip.

(2) a) Az egyéb ipari gazdasági területen a település méretének megfelelő nagyságú – kis munkaerő-igényű, kis energia- és vízfelhasználású, kis szennyvíztermelésű termelő kisüzemek és tároló létesítmények számára alakíthatók telkek, építhetők épületek.

b) Az ipari területen a teljes terület működtetését őrzését végző személyzet számára egy lakás⁵³ építhető.

c) Az SZ-J1 tervben jelölt helyeken és szélsségben többszintes (fa, cserje) növényssávot kell telepíteni az egyes telkek beépítésével egyidőben.

d) ⁵³Övezeti előírások

1. Az Gip $\frac{SZ|50|30}{10,0|-|-|2000}$ jelű övezet telkein az építési hely határa:

a) előkert: 3,0 m

b) oldalkert: 3,0 m

c) hátsókert: 3,0 m.

2. Meglévő, építési hely határán kívülre eső építmény felújítható. ⁴⁹

Vegyes terület⁴⁸

15/A.§

Vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) ⁷⁰településközpont vegyes terület Vt.

Településközpont vegyes terület^{48,71}

15/B. §

(1)⁷¹Az övezet telkein telkenként lakó rendeltetésű épület legfeljebb kétlakásos kialakítással helyezhető el.

(2) Az építési hely határa, amennyiben az SZ-J terv nem jelöli, vagy a rendelet másként nem rendelkezik: az elő-, oldal- és hátsókert kialakult.

(3) A terület telkein egy darab, legfeljebb 60 m² területű tároló épület építhető. Állattartó épület nem helyezhető el.

4) ⁷²

Különleges terület
16. §

(1)⁷⁴ A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) sportpálya területe (SP)
- b) szociális otthon területe (Szo)
- c) temető területe (T)
- d) horgászto terület (Ho)
- e) hulladékgyűjtési-szennyvíztisztító telep (Hu^{Szt})

(2)⁷⁵ a) A sportlétesítmények övezetében (SP jelű) a sportpályák és kapcsolódó létesítményeik (öltöző, szociális épület) helyezhetők el, a terület legfeljebb 3%-os beépítésével.

b.) A sportlétesítmények övezetének építési előírásai:

		SP	SZ 4,5	03/90 K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert (m) oldalkert (m) hátsókert (m)	szabadon álló	10,0 10,0 10,0	
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	3% 90%		
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	4,5 m		
Telekalakítás	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	kialakult kialakult kialakult		

(3) A szociális otthon területén (Szo jelű) új építmény nem helyezhető el.

		Szo	SZ K	K/K K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert (m) oldalkert (m) hátsókert (m)	szabadon álló	kialakult kialakult kialakult	
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb	kialakult		

	zöldfelület	kialakult
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	kialakult
Telekalakítás	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	kialakult kialakult kialakult

(4)a) AT jelű temető területet kizárólag temető céljára lehet felhasználni.

b.) A területen csak a temető működéséhez szükséges fenntartó épületeket lehet elhelyezni. A beépítés mértéke legfeljebb 2%, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

(5)a.) AHo jelű területbe a horgásztó és környezet tartozik.

b.) A területen egy horgász tanyaház építhető.

c.) A tanyaház legfeljebb 120 m² alapterületű, 3,5 m⁵² építménymagasságú lehet. ⁵³

d.) A tanyaház számára legalább 20-25 m-es rendezett terepszintű, közlekedési területről közvetlenül feltárható területet kell kialakítani.

(6)³Az SZ-J2 terven szélrómúvek elhelyezése számára vizsgálható területként megjelölt területen belül, amennyiben egyéb jogszabályoknak megfelelnek, szélrómúvek állíthatók fel az alábbiak szerint:

a) A szélrómúvek teljes (a torony + a lapát) magassága legfeljebb 150 m lehet.

b) A szélrómúvek számára tornyonként igénybe vehető terület legfeljebb 2500 m² lehet a hozzájuk vezető utat nem számítva.

c) A szélrómúvek helykijelölésénél fotómontázssal igazolni kell a műemlékek és helyi jelentőségű értékek zavarásmentes látványát

- Nagylózs területén az alábbi nézőpontokból:

- a római katolikus templom látványa a főhomlokzathoz felől nézve
- a volt Viczay-kastély (szociális otthon) látványa a főhomlokzat felől nézve
- a temető kápolna látványa a főhomlokzat felől nézve

- a szomszédos települések területén a szélrómúvek körüli 3000 m-es területsávon belül a fő nézőpontok felől nézve.

Kellő igazolás hiányában, illetve zavaró látvány esetén az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.

d) A szélrómúvek helykijelölésénél a terület régészeti érintettségét vizsgálni kell. A régészeti lelőhelyeket a beruházással el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos külön jogszabályok szerint kell eljárni.

e) A mezőgazdasági tábláknak a szélrómúveket megközelítő utakkal történő szétszabdálását el kell kerülni. A nem táblahatáron vezetett utak nyomvonalának kiválasztását meg kell indokolni. Kellő indokolás hiányában az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.

f) A szélrómúveket a település védendő területétől a lehető legtávolabb kell elhelyezni. A telepítés helyének kiválasztását indokolni kell. Kellő indokolás hiányában az engedélyt az építési hatóság megtagadhatja.

g) A szélrómúvek helykijelölésénél figyelembe kell venni az Antenna Hungaria Répcelak-Sopron mikrohullámú hálózatának nyomvonalát és az ebből következő korlátozásokat.

(7)¹⁸a) A **hulladékgazdálkodási-szennyvíztisztító telep** (Hu Sztjelű) építési övezetben a szennyvíztisztító telep működéséhez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.

b.) ⁵³

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Közlekedési és közműterület

17.§

(1) ^{36,76}Közlekedési terület az SZ-J1 és SZ-J2 tervlapokon K és Köu jellel jelölt terület, közműterület az az SZ-J1 és SZ-J2 tervlapokon KÖ jellel jelölt terület.

(2) ⁷⁷ Az SZ-J1 tervlapon K jellel ellátott útterületek a település úthálózatában betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriába tartoznak.

- a) K^{GY} gyűjtőúti rangú utak, „M” meglévő és megmaradó szabályozási szélességgel
- b) K jelű lakó utak, „M” meglévő és megmaradó szabályozási szélességgel
- c) K1, K2, K3, jelű lakó utak az SZ-J1 terven jelölt szabályozási szélességgel
- d) K^{GYA} jelű gyalogos és kerékpáros utak, „M” meglévő szabályozási szélességgel.
- e) Lu jelű lakóterületi kiszolgáló út az SZ-J1 terven jelölt szabályozási szélességgel,
- f) Km jelű közforgalom elől elzárt magánút az SZ-J1 terven jelölt szabályozási szélességgel

(3) A közlekedési területeken a „Mintakeresztszelvények” című tervlapnak megfelelő, vagy azzal egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket, fasorokat kell kialakítani.

(4) ⁷⁸ Az SZ-J2 tervlapon K és Köu jellel ellátott utak a település úthálózatában betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriába tartoznak.

- a) Köu^{Gyf}: gyorsforgalmi út
- b) K^M és Köu^M: országos mellékút
- c) K^{TE} és Köu^{TE}: települési mellékút
- d) K^{MG} és Köu^{MG}: mezőgazdasági út.

(5) A Kossuth Lajos utca Pinnye felőli bevezető szakasznak szabályozási szélességét, az úttól D-re eső oldalon 3 m-rel meg kell növelni.

(6) ⁴⁰ A közutak, utak telkének kialakítása szakaszosan is történhet az alábbiak szerint:

a.) Hossztengelyére merőleges szakaszolás esetén az egyidőben kiszorgálandó telkek, építési telkek helyzetének megfelelően azzal, hogy átmenetileg kialakuló zsákutca 250m-nél hosszabb nem lehet. Ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszorgálására létesül, a zsákutca végén 16 x 16m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni.

Erdőterület

18.§

(1) Erdőterületek a földhivatali nyilvántartási térképen erdőként, valamint az SZ-J1 és SZ-J2 tervlapokon E jellel jelölt területek.

(2) Az erdőterületek felosztása az erdő rendeltetése szerint:

- védelem célú erdő E_{VE}
- gazdasági célú erdő E_{GE}

(3) A védelmi célú erdőben építmény nem építhető.

(4) A gazdasági célú erdőben az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust természetjárást szolgáló erdei melléképítmények építhetők.

Zöldterület

19.§

- (1) Zöldterületek az SZ-J1 tervlapon **ZT** jellel feltüntetett területek.
- (2) ⁵¹A zöldterület besorolása a sajátos használat szerint:
 - a) közkert **ZT_{kk}**
 - b) közpark **ZT_{KP}**A közkertben épület nem építhető, a területén melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- (3) A közparkban épület nem építhető, melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- (4) A gazdasági terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített felületét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületen 100 m²-enként legalább egy lombos fát kell ültetni.
- (5) Az új utcákat legalább egy oldalon fásítani kell.

Mezőgazdasági terület

20.§⁷⁹

- (1) Mezőgazdasági területek az SZ-J2 jelű tervlapon **MG** jellel jelölt területek, melyek besorolása a sajátos használat szerint a következő:
 - a) általános mezőgazdasági terület **MG^A**
 - b) gazdálkodási terület **MG^G**
 - c) kertek területe **MG^K**
- (2) Az általános mezőgazdasági terület telkei közül azokon a földrészleteken, amelyek a belterületi telkekhez közvetlenül csatlakoznak, szélességük meghaladja a 16 m-t, területük meghaladja az 1500 m²-t elhelyezhetők a növénytermesztéssel kapcsolatos tároló építmények, állattartó épületek a telek legfeljebb 3%-os beépítésével. Ezeket az épületeket a belterületi határtól mért 500 m-en belül kell elhelyezni.
- (3) A gazdálkodási övezet telkein a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági tároló épületek építhetők, továbbá azon telkeken, amelyek a település védendő területének 1000 m-es távolságán kívül esnek állattartó épületek is elhelyezhetők, 2 ha összefüggő területnagyságonként, a telek legfeljebb 3%-os beépítésével, ha a telek szélessége meghaladja a 16 m-t.
- (4) A kertek területe övezetbe a kertek területei tartoznak. Az övezet telkei 1000 m²-es területnagyság felett tároló és pihenő épületek elhelyezhetők, a telek legfeljebb 3%-os beépítésével, ha a telek szélessége meghaladja a 12 m-t.

Vízgazdálkodási terület

21. §⁹

- (1) A vízgazdálkodási területbe tartoznak:
 - a) Ikva patak területe
 - b) jelentős víztelenítő árkok területe
 - c) árvízi tározó területe
 - d) védőfásítás területe.

(2) Az árvízi tározó területén az állandó vízborításra nem tervezett területeket ligetszerűen fával, cserjével be kell ültetni. Az állandó vízborításra nem tervezett területeken sétautak, pihenőhelyek létesíthetők. Az övezet veszélyes környezetnek¹ minősül.

(3) A védőfásítás területén vízfelület létesíthető, valamint ligetes fásítást kell létrehozni és fenntartani.

Közműellátás

22.§

(1) A lakó és gazdasági területeket legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- közműves villamos energiával
- közműves ivóvízzel
- közműves szennyvízelvezetéssel
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

(2) A közműves ivóvízhálózat a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet 1. sz. melléklete 47. § és 49. § (1)-(3) bekezdésére is figyelemmel kell kialakítani.

EGYÉB

Az építési előírások érvényessége

Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 7/1996. (VII. 23.) rendelet érvényét veszti.

Marton Ferenc sk.
polgármester

Kardosné Balika Stefánia sk.
jegyző

Kihirdetés napja: 2000. február 23.

Kardosné Balika Stefánia sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2026. IV. 20.



Olaszyné Fülöp Anita
aljegyző

- [illegible]

